

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho

Mestre em Direito. Especialista em Direito Registral Imobiliário pela *Universidad Autónoma de Madrid*, Espanha. Registrador Imobiliário em Volta Redonda/RJ.

Exerceu, ainda, as funções de Juiz de Direito, Promotor de Justiça e Defensor Público. Lecionou na Universidade do Estado do Rio de Janeiro e na Universidade Estácio de Sá.

Publicou o livro *Loteamento Fechado ou Condomínio de Fato*, pela Juruá Editora, e diversos artigos jurídicos em revistas especializadas.

DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO TEORIA GERAL

VOLUME I

**De Acordo com o Novo Código de
Processo Civil e a Lei 13.465/2017**

1ª Edição (Ano 2017)

2ª Impressão (Ano 2018)

Curitiba
Juruá Editora
2018

Visite nossos *sites* na Internet
www.jurua.com.br e
www.editorialjurua.com
e-mail: *editora@jurua.com.br*

ISBN: 978-85-362-7334-1



Brasil – Av. Munhoz da Rocha, 143 – Juvevê – Fone: (41) 4009-3900
Fax: (41) 3252-1311 – CEP: 80.030-475 – Curitiba – Paraná – Brasil
Europa – Rua General Torres, 1.220 – Lojas 15 e 16 – Fone: (351) 223 710 600 –
Centro Comercial D'Ouro – 4400-096 – Vila Nova de Gaia/Porto – Portugal

Editor: José Ernani de Carvalho Pacheco

S246 Sarmiento Filho, Eduardo Sócrates Castanheira
Direito registral imobiliário: teoria geral, de
acordo com o novo Código de Processo Civil e
a Lei 13.456/2017 / Eduardo Sócrates Castanheira
Sarmiento Filho – Curitiba: Juruá, 2017.
504 p. – 2ª Impressão (Ano 2018)

1. Bens imóveis. 2. Títulos imobiliários – Registro
e transmissão. 3. Direitos reais. 5. Processo civil.
I. Título.

CDD 347 (22.ed.)
CDU 347.9

000073

3308025

SUMÁRIO

1 – O REGISTRO DE IMÓVEIS: CONSIDERAÇÕES INICIAIS	17
1.1 A HISTÓRIA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL.....	17
1.2 A PROPRIEDADE E O REGISTRO DE IMÓVEIS	21
1.3 CONCEITO E FINALIDADE DO REGISTRO IMOBILIÁRIO	26
1.4 O SERVIÇO REGISTRAL E O REGISTRADOR	35
1.4.1 Responsabilidade do Registrador: Civil, Trabalhista, Penal, Administrativa e Tributária	37
2 – FUNDAMENTOS DO DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO.....	43
2.1 O DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO	43
2.2 SISTEMAS DE REGISTRO.....	45
2.2.1 Registro de Documentos	45
2.2.2 Sistema Francês.....	46
2.2.3 Modelo Norte-Americano	47
2.2.4 Registro de Direitos.....	48
2.2.5 Sistema Alemão	49
2.2.6 Sistema Espanhol	51
2.2.7 Sistema Australiano ou Torrens	52
2.2.8 O Sistema Português	52
2.2.9 O Sistema Brasileiro	53
2.3 PRINCÍPIOS DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO	57
2.3.1 Princípio da Publicidade	59
2.3.2 Princípio da Legitimação	62
2.3.3 Princípio da Fé Pública Registral	63
2.3.4 Princípio da Inoponibilidade/Oponibilidade	66
2.3.5 Princípio da Legalidade.....	67
2.3.6 Princípio da Prioridade.....	68
2.3.7 Princípio da Continuidade ou do Trato Sucessivo	71
2.3.8 Princípio da Especialidade	79
2.3.9 Princípio da Cindibilidade.....	85

2.3.10	Princípio da Rogação ou da Instância	86
2.3.11	Princípio da Concentração.....	87
2.4	ELEMENTOS DO REGISTRO IMOBILIÁRIO	88
2.4.1	O Imóvel.....	88
2.4.2	Os Fatos e Direitos Registráveis.....	91
2.4.3	Os Titulares dos Direitos Inscritos	94
2.5	O OBJETO DO REGISTRO	98
2.6	OS EFEITOS SUBSTANTIVOS DO REGISTRO	100
2.6.1	Novos Efeitos do Registro Criados pela Lei 13.097/2015: Necessidade da Inscrição para Caracterizar a Fraude à Execução e a Querela Sobre a Adoção, ou Não, do Princípio da Fé Pública Registral	105
2.6.1.1	O exame dos incisos do art. 54 da Lei 13.097/2015.....	109
2.7	TIPOS DE INSCRIÇÃO/PUBLICIDADE REGISTRAL	131
2.7.1	Inscrição/Publicidade-Notícia	132
2.7.2	Inscrição/Publicidade Declaratória.....	133
2.7.3	Inscrição/Publicidade Constitutiva.....	136
3 –	OS ATOS REGISTRAIS EM ESPÉCIE	137
3.1	TERMINOLOGIA BÁSICA	137
3.2	A MATRÍCULA	139
3.2.1	Unicidade da Matrícula	144
3.2.2	Inexistência de Registro Anterior.....	145
3.2.3	Unificação de Matrícula	150
3.2.4	Desaparecimento ou Modificação do Imóvel por Fatos Naturais	151
3.2.5	Bloqueio de Matrícula.....	152
3.3	O REGISTRO.....	154
3.4	A AVERBAÇÃO	155
3.5	A CONFUSÃO ENTRE ATOS DE REGISTRO E DE AVERBAÇÃO	157
3.5.1	Separação Judicial Com ou Sem Partilha.....	158
3.5.2	Fusão e Incorporação de Empresas	160
3.5.3	Penhora.....	161
3.5.4	Arrolamento Fiscal.....	162
3.5.5	Distrato de Contratos.....	162
3.5.6	Aditamento de Contrato de Hipoteca ou de Contrato de Alienação Fiduciária	163
3.5.7	Cessão da Posição de Devedor Fiduciante	164
3.6	A SUPOSTA TAXATIVIDADE DO ART. 167, I E II, DA LRP ..	165

3.7	FATOS E ATOS JURÍDICOS QUE GERAM DÚVIDA QUANTO À REGISTRABILIDADE	168
3.7.1	A Posse e a Ocupação	168
3.7.2	Herança e Cessão de Direitos Hereditários	169
3.7.3	Protesto Contra Alienação de Bens	175
3.7.4	Arrendamento Rural	176
3.7.5	Usufruto Legal	177
3.7.6	Direito Real de Habitação em Favor do Cônjuge Supérstite.....	177
3.7.7	Promessa de Doação	178
3.7.8	Promessa de Permuta	178
3.7.9	Servidão Administrativa.....	179
3.7.10	Registro de Contrato de Gaveta	179
3.7.11	Registro de Contratos de Concessão de Uso de Jazigos.....	180
3.7.12	Procuração em Causa Própria	181
3.7.13	Averbação de Caução de Imóvel (Lei de Locações).....	183
3.7.14	Multipropriedade.....	184
3.8	A OBRIGATORIEDADE DO REGISTRO.....	185
3.9	REGISTRO DE NEGÓCIO JURÍDICO SUJEITO À CONDIÇÃO.....	188
3.10	LIVROS	196
3.10.1	Livro de Protocolo (Livro 01).....	198
3.10.2	Livro 02 (Registro Geral).....	205
3.10.3	Livro 03 (Registro Auxiliar)	205
3.10.4	Livro 04 (Indicador Real).....	206
3.10.5	Livro 05 (Indicador Pessoal).....	207
3.10.6	Livro das Indisponibilidades (Art. 421, § 5º, e 483, Ambos da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro) ...	207
3.10.7	Livro de Aquisição de Imóveis por Estrangeiros	210
3.11	CERTIDÕES	210
3.11.1	Certidão de Inteiro Teor	211
3.11.2	Certidão de Ônus Reais.....	212
3.11.3	Certidão de Ações Pessoais ou Reais Reipersecutórias.....	213
3.11.4	Certidão em Resumo	214
3.11.5	Certidão em Forma de Relatório	215
3.11.6	Certidões para Instruir Ações de Usucapião	215
3.11.7	Certidões Diversas	216
3.11.8	Certidão e Direito à Privacidade	216
3.11.9	Certidão Eletrônica.....	219

4 – O PROCEDIMENTO REGISTRAL COMUM	221
4.1 DEFINIÇÃO DE PROCEDIMENTO REGISTRAL	221
4.2 TERRITORIALIDADE: O CARTÓRIO COMPETENTE PARA A PRÁTICA DO ATO REGISTRAL	221
4.3 LEGITIMAÇÃO PARA REQUERER O REGISTRO.....	227
4.4 TÍTULOS	229
4.4.1 Título original.....	230
4.4.2 Títulos Previstos na Lei de Registros Públicos	231
4.4.2.1 Escrituras públicas	232
4.4.2.1.1 Casos de dispensa de instrumento público na transferência de propriedade imóvel.....	233
4.4.2.1.2 Casos duvidosos quanto à dispensa de escritura pública	237
4.4.2.2 Escritos particulares com firmas reconhecidas, dispensando-se no caso de SFH.	249
4.4.2.3 Atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório de registro de títulos e documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros, após homologação pelo STJ.....	250
4.4.2.4 Cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados.....	252
4.4.2.5 Contratos ou termos administrativos assinados pela União, Estado e Município no âmbito do programa de regularização fundiária, dispensando-se o reconhecimento de firma.....	253
4.5 A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL: EXTENSÃO E LIMITES	254
4.5.1 As Cláusulas Abusivas e os Limites da Qualificação Registral	263
4.6 PRAZOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS.....	281
4.7 O CANCELAMENTO	282
4.7.1 Modos de Cancelamento	283
4.7.2 Cancelamentos mais Usuais na Prática Registral	286
4.8 NULIDADES	292
4.9 TÉCNICA DE LAVRATURA DO ATO DE REGISTRO	297
5 – PROCEDIMENTOS ESPECIAIS NA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS.....	301
5.1 A DÚVIDA NO REGISTRO DE IMÓVEIS	301
5.1.1 A Natureza Jurídica da Dúvida	302

5.1.2	Legitimidade para Requerer a Suspensão	303
5.1.3	A Dúvida Inversa	304
5.1.4	Cabimento de Mandado de Segurança Contra Ato do Oficial que Qualifica o Título	304
5.1.5	Competência de Juízo em Caso de Interesse da União	305
5.1.6	Dúvida Decorrente de Ordem Judicial	306
5.1.7	Atos que Desafiam o Procedimento de Dúvida	308
5.1.8	Irresignação Parcial	309
5.1.9	Regularização do Título	309
5.1.10	Sentença e Recursos	310
5.1.11	Intervenção do Ministério Público e do Advogado	311
5.1.12	Intervenção de Terceiros	312
5.1.13	O Caráter Normativo das Dúvidas	312
5.1.14	A consulta	312
5.1.15	Dúvida e Controle Incidental de Constitucionalidade	314
5.1.16	Casos em Que Não Se Admitem a Dúvida	314
5.2	A RETIFICAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO	315
5.2.1	A Retificação no Regime Revogado	315
5.2.2	Novo Regime da Retificação	316
5.2.3	Classificação dos Procedimentos	318
5.2.3.1	Retificação administrativa de ofício ou provocada – art. 213, I, “a” a “g”, da LRP	318
5.2.4	Retificação Consensual	322
5.2.4.1	Retificação acompanhada de anuência – art. 213, II, LRP	326
5.2.4.2	Retificação de registro consensual sem anuência prévia – art. 213, § 2º da LRP	327
5.2.5	Retificação Impugnada (§§ 5º e 6º do art. 213 da LRP)	330
5.2.5.1	Procedimento em juízo	330
5.2.6	Retificação Judicial	333
5.2.7	Apuração de Remanescente (§ 7º do art. 213, LRP)	333
5.2.8	Retificação ou Demarcação de Áreas Públicas (§ 8º do art. 213 da LRP)	335
5.2.9	Demarcação Amigável (§ 9º do art. 213 da LRP)	335
5.2.10	Casos de Dispensa de Retificação (§ 11 do art. 213 da LRP)	336
5.2.11	Hipótese do § 13 do art. 213 da LRP	337
5.2.12	§ 14 do art. 213 da LRP	338
5.2.13	§ 16 do art. 213 da LRP	338
5.3	GEORREFERENCIAMENTO	339
5.4	DA REMIÇÃO DO IMÓVEL HIPOTECADO	342

5.4.1	Remição pelo Adquirente	343
5.4.2	A Ação de Remição do Credor Sub-Hipotecário – art. 270 da LRP	345
5.4.3	Remição pelo Devedor: o art. 272 da LRP	345
5.5	O BEM DE FAMÍLIA	346
5.6	O REGISTRO TORRENS	351
5.7	O REGISTRO DE DESMEMBRAMENTO E DE LOTEAMENTO	352
5.7.1	Desmembramento de Área Urbana	352
5.7.2	Análise Sobre a Dispensa do Registro Especial do art. 18 da LPU	354
5.7.3	Desmembramento de Imóvel Rural	356
5.7.4	Loteamento	358
5.8	A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	363
5.8.1	Modalidades de Incorporação	363
5.8.2	Atividades que Não Caracterizam a Incorporação Imobiliária	366
5.8.3	Documentos Exigidos no art. 32 da Lei 4.591/1964	367
5.8.4	Etapas Posteriores ao Registro do Memorial	369
5.8.5	Proteção aos Adquirentes	370
5.8.6	Instituição do Condomínio	371
5.8.7	Incorporação For Fases	372
5.9	A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	374
5.9.1	Novo Procedimento: Lei 13.465/2017	378
5.9.1.1	Legitimação fundiária (art. 23, Lei 13.465/2017) ..	382
5.9.1.2	Legitimação de posse (art. 25, Lei 13.465/2017) ...	382
5.9.2	Procedimento da Lei 11.977/2009 (Revogado)	385
5.9.2.1	Cartório competente para realizar o procedimento.	387
5.9.2.2	A regularização fundiária de interesse social	388
5.9.2.2.1	Os pressupostos e requisitos para a regularização fundiária	388
5.9.2.2.2	Fases do procedimento	388
5.9.2.3	Regularização fundiária em zonas de interesse específico	398
5.9.2.4	A regularização inominada	399
5.9.3	Direito Real de Laje	402
5.10	A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIROS ..	403
5.10.1	Caracterização do Imóvel Rural	403
5.10.2	Conceito de Estrangeiro	406
5.10.2.1	Tratamento específico conferido ao português	407
5.10.3	Aquisição de Imóvel Rural por Pessoa Física Estrangeira ...	407

5.10.4 Aquisição de Imóvel Rural por Pessoa Jurídica Estrangeira	411
5.10.5 Aspectos Notariais e Registrais.....	413
5.10.6 Problemas Ainda Não Resolvidos e Novas Questões Decorrentes da Recente Legislação.....	415
5.10.6.1 Usucapião de área rural por estrangeiro.	415
5.10.6.2 Nulidade independentemente de propositura de ação	416
5.10.6.3 Hipoteca de área rural em favor de estrangeiro.....	417
5.10.6.4 Alienação fiduciária de imóvel rural.....	418
5.10.6.5 Instituição de direitos reais sobre imóvel rural	419
5.10.6.6 Fundo imobiliário e o imóvel rural	419
5.10.6.7 O direito de superfície em imóveis rurais	420
5.10.7 Arrendamento Rural.....	421
5.11 A RESERVA LEGAL.....	422
5.11.1 Zona Rural VS. Imóvel Rural	424
5.11.2 Definição e Natureza da Reserva Legal	426
5.11.3 A Obrigatoriedade da Averbação da Reserva Legal	428
5.11.4 A Reserva Legal e a Extinção Concomitante ao Registro do Parcelamento do Solo.....	430
5.12 USUCAPIÃO TABULAR	431
5.12.1 Requisitos da Usucapião Tabular	434
5.12.2 Momento para o Reconhecimento da Usucapião Tabular.....	442
5.12.3 A Usucapião Tabular em Face de Outros Direitos Reais já Constituídos	443
5.12.4 Usucapião Tabular: Aspecto Registral	445
5.13 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	446
5.13.1 Usucapião Extrajudicial: Procedimento	447
5.13.2 Usucapião Extrajudicial: As Modalidades Passíveis de Seguir o Procedimento Extrajudicial.....	448
5.13.3 Hipóteses de Competência da Justiça Federal.....	449
5.13.4 A Intervenção do Ministério Público	450
5.13.5 Cartório com Atribuição para Realizar o Procedimento	451
5.13.6 Legitimidade para Formular o Requerimento	452
5.13.7 Documentos que Devem Instruir o Pedido.....	452
5.13.8 Processamento do Pedido.....	462
5.13.9 Usucapião Extrajudicial: Soluções Possíveis	467
5.13.10 A Efetiva Aplicação da Lei e o Seu Uso Fraudulento	467
REFERÊNCIAS	473
ÍNDICE ALFABÉTICO.....	483

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho

Mestre em Direito. Especialista em Direito Registral Imobiliário pela *Universidad Autónoma de Madrid*, Espanha. Registrador Imobiliário em Volta Redonda/RJ. Exerceu, ainda, as funções de Juiz de Direito, Promotor de Justiça e Defensor Público. Lecionou na Universidade do Estado do Rio de Janeiro e na Universidade Estácio de Sá. Publicou o livro *Loteamento Fechado ou Condomínio de Fato*, pela Juruá Editora, e diversos artigos jurídicos em revistas especializadas.

DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

SUJEITOS, IMÓVEIS E DIREITOS INSCRITÍVEIS

VOLUME II

**De Acordo com o Novo Código de
Processo Civil e a Lei 13.465/2017**

Curitiba
Juruá Editora
2018

Visite nossos sites na Internet

www.jurua.com.br e

www.editorialjurua.com

e-mail: editora@jurua.com.br

ISBN: 978-85-362-7534-5



Brasil – Av. Munhoz da Rocha, 143 – Juvevê – Fone: (41) 4009-3900

Fax: (41) 3252-1311 – CEP: 80.030-475 – Curitiba – Paraná – Brasil

Europa – Rua General Torres, 1.220 – Lojas 15 e 16 – Fone: (351) 223 710 600 –

Centro Comercial D'Ouro – 4400-096 – Vila Nova de Gaia/Porto – Portugal

Editor: José Ernani de Carvalho Pacheco

S246

Sarmento Filho, Eduardo Sócrates Castanheira
Direito registral imobiliário: sujeitos, imóveis e
direitos inscritíveis de acordo com o novo Código
de Processo Civil e a Lei 13.465/2017 / Eduardo
Sócrates Castanheira Sarmento Filho – Curitiba:
Juruá, 2018.

600p. – v. 2

1123478

1. Bens imóveis. 2. Títulos imobiliários – Registro e transmissão. 3. Direitos reais. 4. Processo civil. I. Título.

CDD 347 (22.ed.)

CDU 347.9

000274

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	17
1 – OS ENTES FORMAIS E A QUESTÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA.....	19
1.1 CONCEITO DE PESSOA.....	22
1.2 A PERSONALIDADE JURÍDICA	25
1.3 CONCEITOS CORRELATOS AO DE PERSONALIDADE JURÍDICA: CAPACIDADE E LEGITIMIDADE	27
1.4 A DOCTRINA TRADICIONAL SOBRE OS ENTES FORMAIS ...	32
1.5 PERSONALIDADE JUDICIÁRIA: A SOLUÇÃO PROCESSUAL PARA O PROBLEMA PROPOSTO	33
1.6 PERSONALIDADE COMO CONCEITO JURÍDICO	38
1.7 OS ENTES FORMAIS NO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL ...	56
1.7.1 O Espólio.....	56
1.7.2 O Condomínio Edilício	66
1.7.3 Condomínio de Fato.....	71
1.7.4 A Massa Falida e a Sociedade em Recuperação Judicial	73
1.7.5 O Nascituro	76
1.7.6 Herança Jacente e Vacante.....	84
1.7.7 A Sociedade de Fato ou Irregular.....	85
1.8 HIPÓTESES DUVIDOSAS RELACIONADAS À PERSONALIDADE JURÍDICA NO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL	87
1.8.1 Tribunal de Justiça e Ministério Público.....	88
1.8.2 Prefeitura Municipal.....	90
1.8.3 A Antiga Câmara Municipal (Órgão do Executivo) e a Atual Câmara Municipal (Órgão do Legislativo)	91
1.8.4 Caixas de Assistência da Ordem dos Advogados do Brasil	93

1.8.5	Quilombolas	94
1.8.6	A Igreja Católica	95
1.8.7	Fundos Imobiliários.....	97
1.8.8	Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).....	100
1.8.9	Consórcio Societário	102
1.8.10	Consórcio Público	103
1.8.11	Sociedade em Conta de Participação (SCP)	104
1.8.12	Sociedade em Dissolução, Liquidação e Extinta	105
1.8.13	Filiais e Sucursais.....	109
1.8.14	Empresário Individual (Antiga Firma Individual).....	110
1.8.15	Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (Eireli) ..	116
1.8.16	Os Cartórios ou Serviços Notariais e Registrais.....	117

2 – A PESSOA FÍSICA (NATURAL) NA ROTINA NOTARIAL E REGISTRAL.....	121
2.1 PESSOAS SUJEITAS À CURATELA/INTERDIÇÃO.....	122
2.2 OS IDOSOS	133
2.3 MENORES.....	135
2.4 MENOR REPRESENTADO POR TUTOR OU GUARDIÃO.....	142
2.5 EMANCIPADO	144
2.6 ESTRANGEIRO	148
2.7 AUSENTE.....	149
2.8 ANALFABETO	152
2.9 SURDOS, MUDOS, SURDOS-MUDOS E CEGOS	154
2.10 ÍNDIOS	156
2.11 SOLTEIROS.....	158
2.12 CASADOS	159
2.12.1 Regimes Matrimoniais	167
2.12.2 Alteração do Regime de Bens do Casamento.....	173
2.12.3 Bens Sub-Rogados	175
2.12.4 Bem Prometido à Venda e Quitado Antes do Casamento	177
2.12.5 Partilha em Processo de Divórcio de Imóvel Financiado, Adquirido no Estado de Solteiro, mas Quitado Durante o Matrimônio.....	180

2.12.6 Partilha em Divórcio de Imóvel Financiado por Ambos os Cônjuges, mas Ainda Não Quitado	183
2.12.7 Bens Adquiridos Durante a Separação de Fato	188
2.12.8 Benfeitorias e Acessões Construídas em Imóvel Pertencente a um dos Cônjuges.....	190
2.12.9 Alienação e Doação entre Cônjuges.....	192
2.12.10 Os Cônjuges e a Sucessão <i>Causa Mortis</i>	196
2.12.10.1 Cônjuge herdando sem concorrência.....	197
2.12.10.2 Sucessão do cônjuge em concorrência com o descendente.....	197
2.12.11 Quinhão Sucessório do Cônjuge Sobrevivente	199
2.13 CONVIVENTES/COMPANHEIROS.....	200
2.13.1 Regime de Bens na União Estável	203
2.13.2 A Extinção da União Estável	207
2.13.3 Os Conviventes e a Sucessão <i>Causa Mortis</i>	208
2.13.4 O Companheiro e o Direito Real de Habitação	212
2.13.5 A União Estável e o Casamento entre Pessoas do Mesmo Sexo	212
2.13.6 Regime de Bens e Sucessão nas Uniões e Casamentos entre Pessoas do Mesmo Sexo	213
2.14 SEPARADOS E DIVORCIADOS	214
2.14.1 A Questão Tributária nos Divórcios e Inventários e o Dever de Fiscalização pelos Notários e Registradores.....	219
2.15 PESSOAS REPRESENTADAS: MANDATO, PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA E PROCURAÇÃO CONSIGO MESMO....	223
2.15.1 Mandato	223
2.15.2 Mandato em Causa Própria	234
2.15.3 Contrato Consigo Mesmo e Procuração para Aquisição de Bens pelo Mandante.....	236
2.16 FALIDO	238
2.16.1 O Sentido do Art. 129, da Lei 11.101/2005, e os Seus Desdobramentos	242
2.16.2 Sócio de Empresa Falida.....	245
2.16.3 Apuração de Haveres Decorrente de Divórcio ou Falecimento de Sócio	246

2.17	CESSIONÁRIO DE DIREITOS	250
2.17.1	A Cessão de Crédito	251
2.17.2	A Cessão da Promessa de Compra e Venda de Imóveis (Cessão da Posição Contratual).....	251
2.17.3	O Problema da Cessão e a Anuência do Cedido nas Pro- messas de Compra e Venda de Imóvel.....	253
2.17.4	Forma da Cessão	254
2.17.5	Adjudicação Compulsória Decorrente da Cessão da Pro- messa e da Promessa de Cessão.....	255
2.17.6	Cessão de Compromisso de Compra e Venda em Contrato de Financiamento Imobiliário	260
2.17.7	Cessão na Alienação Fiduciária	273
2.17.8	Cessão de Direitos Hereditários e de Meação	275
2.18	PESSOAS JURÍDICAS.....	283
2.18.1	Pessoas Jurídicas de Direito Público Externo.....	284
2.18.2	Pessoas Jurídicas de Direito Público Interno.....	286
2.18.3	Pessoas Jurídicas de Direito Privado.....	290
2.18.4	Associações, Entidades Religiosas, Partidos Políticos e Sin- dicatos.....	290
2.18.5	Fundações.....	293
2.18.6	Sociedades Simples e Empresárias.....	296
2.18.7	Sociedade Empresária Brasileira.....	299
2.18.8	Sociedades Estrangeiras	300
2.18.9	Cuidados Necessários para Realização de Atos Notariais Envolvendo Pessoas Jurídicas de Direito Privado	302
3 –	O IMÓVEL REGISTRAL	309
3.1	AS DIFERENTES ESPÉCIES DE PROPRIEDADE IMOBILIÁ- RIA	313
3.1.1	Direito Real de Propriedade	313
3.1.2	Propriedade Imobiliária Privada.....	315
3.1.3	A Propriedade Pública.....	317
3.1.3.1	Bens públicos em espécie.....	320
3.1.3.1.1	Terras devolutas	320
3.1.3.1.2	Terrenos de marinha e seus acrescidos..	322
3.1.3.1.3	Terrenos reservados ou marginais	329

3.1.3.1.4	Terras tradicionalmente ocupadas pelos índios.....	330
3.1.3.1.5	Faixa de fronteira	331
3.1.3.1.6	Minas.....	331
3.1.3.1.7	Águas: rios, lagos e potenciais hídricos ..	334
3.1.3.1.8	Ilhas.....	336
3.1.3.1.9	Árvores, matas, florestas	338
3.1.4	A Propriedade Rural e a Propriedade Urbana	339
3.1.5	Condomínio Ordinário	341
3.1.6	Condomínio Edilício	346
3.1.6.1	Vagas de garagem	349
3.1.6.2	Terraços em condomínio edilício.....	363
3.1.6.3	Condomínio de casas	365
3.1.6.4	Fração ideal.....	369
3.1.6.5	Condomínio de lotes ou condomínio sem construção	376
3.1.6.6	Condomínio de fato ou loteamento fechado.....	377
3.1.6.7	Condomínio multiuso.....	380
3.1.7	A Multipropriedade.....	398
3.1.8	A Propriedade Superficiária	399
3.1.9	A Alienação Fiduciária de Bem Imóvel	415
3.1.10	Novos Instrumentos de Financiamento no Mercado Imobiliário e Suas Garantias Blindadas pela Separação do Patrimônio	422
4 – DIREITOS REGISTRÁVEIS		427
4.1	ATOS DE REGISTRO.....	430
4.1.1	Instituição de Bem de Família.....	430
4.1.2	Das Hipotecas Legais, Judiciais e Convencionais.....	434
4.1.3	Dos Contratos de Locação.....	440
4.1.4	Penhor de Máquinas e de Aparelhos Utilizados, Instalados na Indústria e em Funcionamento, Com os Respectivos Pertences ou Sem Eles	442
4.1.5	Das Penhoras.....	443
4.1.5.1	Questões práticas envolvendo penhoras no Registro de Imóveis	446
4.1.6	Arresto e Sequestro	449

4.1.7	Das Servidões em Geral	450
4.1.8	Do Usufruto.....	452
4.1.9	Direito Real de Habitação em Favor do Cônjuge Supérstite.....	456
4.1.10	Das Rendas Constituídas Sobre Imóveis ou a Eles Vinculadas por Disposição de Última Vontade	457
4.1.11	Dos Contratos de Compromisso de Compra e Venda e de Cessão deste e de Promessa de Cessão, Com ou Sem Cláusula de Arrependimento, que Tenham por Objeto Imóveis Não Loteados e Cujo Preço Tenha Sido Pago no Ato de Sua Celebração ou Deva Sê-lo a Prazo, de Uma Só Vez ou em Prestações.....	458
4.1.12	Da Enfiteuse	463
4.1.13	Da Anticrese.....	463
4.1.14	Das Convenções Antenupciais	464
4.1.15	Cédulas de Crédito	465
4.1.16	Dos Contratos de Penhor Rural	472
4.1.17	Debêntures (Revogado).....	473
4.1.18	Das Incorporações, Instituições e Convenções de Condomínio	473
4.1.19	Dos Contratos de Promessa de Venda, Cessão ou Promessa de Cessão de Unidades Autônomas Condominiais a que Alude a Lei 4.591/1964, Quando a Incorporação ou a Instituição de Condomínio se Formalizar na Vigência desta Lei ..	473
4.1.20	Dos Loteamentos Urbanos e Rurais	473
4.1.21	Dos Contratos de Promessa de Compra e Venda de Terrenos Loteados em Conformidade com o Decreto-Lei 58, de 10.12.1937, e Respectiva Cessão e Promessa de Cessão, Quando o Loteamento se Formalizar na Vigência desta Lei ..	474
4.1.22	Das Citações das Ações Reipersecutórias	474
4.1.23	Dos Julgados e Atos Jurídicos entre Vivos que Dividirem Imóveis ou os Demarcarem, Inclusive nos Casos de Incorporação que Resultem em Constituição de Condomínio e Atribuírem Uma ou Mais Unidades aos Incorporadores	475
4.1.24	Das Sentenças que nos Inventários, Arrolamentos e Partilhas Adjudicarem Bens de Raiz em Pagamento das Dívidas da Herança.....	476

4.1.25 Dos Atos de Entrega Legados de Imóveis, dos Formais de Partilha e das Sentenças de Adjudicação em Inventário ou Arrolamento Quando Não Houver Partilha.....	476
4.1.26 Da Arrematação e da Adjudicação em Hasta Pública	479
4.1.27 Dote.....	481
4.1.28 Das Sentenças Declaratórias de Usucapião.....	481
4.1.28.1 As diferentes espécies de usucapião.....	481
4.1.28.2 Os aspectos de direito material da usucapião.....	488
4.1.28.3 Requisitos.....	489
4.1.28.4 Causas que obstam (arts. 197 e 198), suspendem (art. 199) ou interrompem a usucapião (art. 202)....	506
4.1.29 Da Compra e Venda Pura e da Condicional.....	506
4.1.30 Do Contrato de Permuta.....	510
4.1.31 Da Dação em Pagamento	511
4.1.32 Integralização de Quota Social.....	512
4.1.33 Da Doação.....	522
4.1.34 Da Desapropriação Amigável e das Sentenças que, em Processo de Desapropriação, Fixarem o Valor da Indenização ..	530
4.1.35 Da Alienação Fiduciária em Garantia de Coisa Imóvel	532
4.1.36 Da Imissão Provisória na Posse, e Respectiva Cessão e Promessa de Cessão, Quando Concedido à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às Suas Entidades Delegadas, para a Execução de Parcelamento Popular, com Finalidade Urbana, Destinado às Classes de Menor Renda (Incluído pela Lei 9.785/1999).....	532
4.1.37 Dos Termos Administrativos ou das Sentenças Declaratórias da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, Independentemente da Regularização do Parcelamento do Solo ou da Edificação (Redação Dada pela Medida Provisória 2.220/2001)	533
4.1.38 Da Constituição do Direito de Superfície de Imóvel Urbano (Incluído pela Lei 10.257/2001).....	533
4.1.39 Do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso Imóvel Público (Incluído pela MP 2.220/2001)	534
4.1.40 Da Legitimação de Posse (Incluído pela Lei 11.977, de 2009).....	537

4.1.41 Da Conversão da Legitimação de Posse em Propriedade, Prevista no Art. 60 da Lei 11.977/2009 (Incluído pela Lei 12.424, de 2011).....	537
4.1.42 Da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).....	537
4.1.43 Da Legitimação Fundiária.....	537
5 – A INSCRIÇÃO DE ATOS E FATOS POR MEIO DE AVERBAÇÃO..	539
5.1 DAS CONVENÇÕES ANTENUPCIAIS E DO REGIME DE BENS DIVERSO DO LEGAL, NOS REGISTROS REFERENTES A IMÓVEIS OU A DIREITOS PERTENCENTES A QUALQUER DOS CÔNJUGES, INCLUSIVE OS ADQUIRIDOS POSTERIORMENTE AO CASAMENTO.....	539
5.2 POR CANCELAMENTO, DA EXTINÇÃO DOS ÔNUS E DIREITOS REAIS.....	540
5.3 DOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, DAS CESSÕES E DAS PROMESSAS DE CESSÃO A QUE ALUDE O DECRETO-LEI 58, DE 10.12.1937, QUANDO O LOTEAMENTO SE TIVER FORMALIZADO ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DESTA LEI	542
5.4 DA MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO E DE NUMERAÇÃO DE PRÉDIOS, DA EDIFICAÇÃO, DA RECONSTRUÇÃO, DA DEMOLIÇÃO, DO DESMEMBRAMENTO E DO LOTEAMENTO DE IMÓVEIS	542
5.5 DA ALTERAÇÃO DO NOME POR CASAMENTO OU POR DESQUITE, OU, AINDA, DE OUTRA CIRCUNSTÂNCIA QUE, DE QUALQUER MODO, TENHA INFLUÊNCIA NO REGISTRO OU NAS PESSOAS NELE INTERESSADAS.....	543
5.6 DOS ATOS PERTINENTES ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS CONDOMINIAIS A QUE ALUDE A LEI 4.591, DE 16.12.1964, QUANDO A INCORPORAÇÃO TIVER SIDO FORMALIZADA ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DESTA LEI.....	544
5.7 DAS CÉDULAS HIPOTECÁRIAS	544
5.8 DA CAUÇÃO E DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS RELATIVOS A IMÓVEIS	545
5.9 AS SENTENÇAS DE SEPARAÇÃO DE DOTE	546
5.10 DO RESTABELECIMENTO DA SOCIEDADE CONJUGAL.....	546
5.11 CLÁUSULAS DA INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE IMPOSTAS A IMÓVEIS, BEM COMO DA CONSTITUIÇÃO DE FIDEICOMISSO	547

5.12 DAS DECISÕES, RECURSOS E SEUS EFEITOS, QUE TENHAM POR OBJETO ATOS OU TÍTULOS REGISTRADOS OU AVERBADOS.....	550
5.13 <i>EX OFFICIO</i> , DOS NOMES DOS LOGRADOUROS, DECRETADOS PELO PODER PÚBLICO.....	551
5.14 DAS SENTENÇAS DE SEPARAÇÃO JUDICIAL, DE DIVÓRCIO E DE NULIDADE OU ANULAÇÃO DE CASAMENTO, QUANDO NAS RESPECTIVAS PARTILHAS EXISTIREM IMÓVEIS OU DIREITOS REAIS SUJEITOS A REGISTRO.....	551
5.15 DA RERRATIFICAÇÃO DO CONTRATO DE MÚTUO COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA EM FAVOR DE ENTIDADE INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, AINDA QUE IMPORTANDO ELEVAÇÃO DA DÍVIDA, DESDE QUE MANTIDAS AS MESMAS PARTES E QUE INEXISTA OUTRA HIPOTECA REGISTRADA EM FAVOR DE TERCEIROS.....	552
5.16 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, PARA FINS DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA	553
5.17 TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, QUANDO SUBMETIDOS A REGIME FIDUCIÁRIO	554
5.18 DA NOTIFICAÇÃO PARA PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS DE IMÓVEL URBANO...	556
5.19 DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA	557
5.20 DA EXTINÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE DO IMÓVEL URBANO.....	557
5.21 DA CESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (INCLUÍDO PELA LEI 10.931, DE 2004).....	558
5.22 DA RESERVA LEGAL	558
5.23 DA SERVIDÃO AMBIENTAL.....	563
5.24 DO DESTAQUE DE IMÓVEL DE GLEBA PÚBLICA ORIGINÁRIA	563
5.25 DO AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA.....	564
5.26 DA EXTINÇÃO DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE (REDAÇÃO DADA PELA LEI 12.424/2011).....	564
5.27 DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA (INCLUÍDO PELA LEI 12.424/2011)	564
5.28 DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (INCLUÍDO PELA LEI 12.424/2011).....	565

5.29 DA SUB-ROGAÇÃO DE DÍVIDA, DA RESPECTIVA GARANTIA FIDUCIÁRIA OU HIPOTECÁRIA E DA ALTERAÇÃO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS, EM NOME DO CREDOR QUE VENHA A ASSUMIR TAL CONDIÇÃO NA FORMA DO DISPOSTO NO ART. 31 DA LEI 9.514, DE 20.11.1997, OU DO ART. 347 DA LEI 10.406 DE JANEIRO DE 2002 – CÓDIGO CIVIL, REALIZADA EM ATO ÚNICO, A REQUERIMENTO DO INTERESSADO INSTRUÍDO COM DOCUMENTO COMPROBATORIO FIRMADO PELO CREDOR ORIGINAL E PELO MUTUÁRIO.....	565
5.30 DA CERTIDÃO DE LIBERAÇÃO DE CONDIÇÕES RESOLUTIVAS DOS TÍTULOS DE DOMÍNIO RESOLÚVEL EMITIDOS PELOS ÓRGÃOS FUNDIÁRIOS	566
5.31 DE TERMO DE QUITAÇÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA REGISTRADO E DE TERMO DE QUITAÇÃO DOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS OU PRIVADOS ORIUNDOS DA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS OU DE PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, FIRMADO PELO EMPREENDEDOR PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL OU PELO PROMOTOR DO EMPREENDIMENTO OU DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA OBJETO DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO, CONDOMÍNIO DE QUALQUER MODALIDADE OU DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE EXONERAÇÃO DA SUA RESPONSABILIDADE SOBRE TRIBUTOS MUNICIPAIS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL PERANTE O MUNICÍPIO, NÃO IMPLICANDO TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR OU DO BENEFICIÁRIO DA REGULARIZAÇÃO.....	566
5.32 OUTRAS AVERBAÇÕES NÃO ESPECIFICADAS NO ART. 167, II, DA LRP	566
REFERÊNCIAS	569
ÍNDICE ALFABÉTICO	581